

## 5月岛城楼市扑朔迷离

### 购房者期待破冰之举

进入5月,岛城新建商品房成交量同比并未出现大幅上升,楼市依然严峻。4月20日,中国人民银行发布的《2012年第1季度储户问卷调查报告》显示,未来3个月内有购房意愿的居民占比为14.1%,与上季基本持平,是1999年调查以来的同期最低值。《2012年第1季度全国银行家问卷调查报告》显示,贷款总体需求指数同比、环比均出现下降。

#### 购房意愿降至最低点

进入5月楼市并没有随着气温回暖而热起来,楼市依然低迷,走势也扑朔迷离。

4月20日,中国人民银行发布的《2012年第1季度储户问卷调查报告》显示,未来3个月内有购房意愿的居民占比为14.1%,与上季基本持平,是1999年调查以来的同期最低值。

5月6日搜房网西海岸看房团对100多位网友进行购房意向调查显示,目前西海岸购房的主力人群还是刚需,占到了网友的54.55%,其次是改善性购房者和投资客。价格,区域环境以及交通情况是网友最在乎的因素。对于2012年房价前景,63.64%的网友看跌房价。

#### 存量10万余套价值千亿

一方面是未来几个月内居民购房意愿降低,以刚需为主的准购房者对楼市继续看跌;另一方面则是房地产企业库存总量大幅攀升。据悉,截至2011年末,A股市场125家房地产开发与管理企业的存货总量已经达到了1.23万亿元,同比2010年的0.86万亿元增长了43.02%,整体的库存的周转率也下滑逾3成。

而在青岛,截至5月6日,新建住

宅存量为106258套,总面积1153.85万平,按照4月份住宅成交均价9596元/平计算,青岛住宅存货总量已达1107.23亿元,接近2011年A股市场125家房地产开发与管理企业的存货总量的十分之一,岛城房地产市场状况之严峻可见一斑。

#### 购房者期待破冰之举

业内人士分析认为,今年青岛新房成交量没有恢复。延续了去年的低迷。现在,购房者能等,处于优势。开发商形势很不好。首先,银行对开发商的贷款依然很严格,部分开发商都到了抵押房子的地步,还有转让地块和股份的。这样的形势发展下去,开发商拿不到可观的预售金,很可能降价,而且也有出现烂尾楼的危险。

“5月份形势也不会好转。政策、房价都摆在那里。现在,还有开发商吆喝高价,大有死扛到底的势头,但降价跑量已成大多数开发商共识。”该业内人士认为,5月楼市依旧迷离,开发商和购房者继续僵持中,价格依然是决定购房者是否出手的最重要的因素。购房者期待破冰之举,房企的降价和金融机构的信贷优惠能更实在点。

(搜房网)



### 楼市连连看

#### 恒大等龙头地产降价出货

##### 星河湾再传降价回款

万科、星河湾等龙头房企4月以来的实战经验证明,无论生产的物业产品是中低端还是高端,只有敢于降价,才能收获现金流。

5月7日,恒大地产发布2012年4月份销售的简报。数据显示,4月恒大全国销售额81.9亿元,同比增33.1%,环比增长103.5%,总额与增速均列全国第一。销售面积138万平方米,同比增长57.8%,环比增长126.4%,总额与增速同样领先所有房企。

数据显示,恒大4月销售均价只有5900元/平方米多一些。而2月和3月,恒大销售均价分别为6389元/平方米和6597元/平方米。2011年全年,恒大销售均价为6590元/平方米。

如果按目前5900元/平方米的均价,减去1500元/平方米的精装修成本,实际销售均价只有4400元/平方米。而按照恒大地产集团主席在今年初关于“合理价位”的解释,恒大无疑已经把价格降到了中央期待的合理的水平,甚至部分项目可能已经逼近成本价。

位于上海三林的五珩坊项目是万科在上海的权重大盘,该项目于近期开盘。据了解,推出的62套房源中,开盘去化率近一半,回款数亿元。万科对五珩坊项目预期售价曾经高达6至7万元/平方米,而正式开盘,项目的最低价锁定在3.2万元/平方米。

下一个可能传出降价动作的是豪宅的标杆星河湾。近期有市场传言称,星河湾上海部分项目可能启动新一轮降价,以回笼资金。

《上海证券报》

## 刺激刚需措施各地蔓延

最近一段时间,各地陆续出台的楼市微调政策均“铆上”公积金,定向“刺激刚需”入市意图明显。

继武汉等地之后,沈阳、广州也陆续出台或重申了公积金贷款购买首套房的优惠政策:使用公积金用于贷款购买首套普通住房,如果房屋的建筑面积在90平方米(含)以下,贷款首付比例最低可为20%。

此外,沈阳还明确:职工申请公积金贷款须满足的缴存时间从一年缩短为半年。

业内人士分析,进入4月份以来,各地陆续出台以公积金贷款优惠为主的楼市微调政策来刺激刚需,表明楼市调控针对首套住房刚性需求的定向宽松政策取向明确。

5月4日,沈阳市住房公积金管理中心明确,沈阳市民缴存住房公积金满半年就可以申请公积金贷款买房,而在此之前沈阳职工须缴存公积金满一年以上方可用公积金贷款买房。此外,在沈阳使用公积金用于贷款购买首套普通住房,如果房屋的建筑面积在90平方米(含)以下,贷款首付比例最低调整为20%。而在今年1月之前用公积金贷款购房的首付比例不能低于30%。

5月6日,广州住房公积金管理中心相关负责人重申,对购

买首套住房且套型建筑面积在90平方米(含90平方米)以下或按规定购买经济适用住房的家庭,首付比例最低可为20%。为扶持首次购房需求,广州公积金贷款在初审阶段的时间有所提速,一般申请一个月左右就可以放款。

从近期楼市政策各地微调情况来看,武汉、南京、南昌、沈阳、广州等城市近期上调公积金贷款余额上限,沈阳缩短公积金贷款缴存时间以鼓励年轻职工首次购房需求,多地公积金管理中心重申首套90平方米以下住房公积金贷款最低可为两成,大大降低了首次置业者的购房门槛。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,在“限购”政策延期执行的市场背景下,首套房贷政策应定向放宽,制定“差别化”的信贷政策,保护以自住刚性需求为主的购房者,为这些购房群体争取更多的购房机会。

从近期全国房地产市场成交量变化趋势来看,2012年3月楼市成交量回暖之后,4月以来多地楼市成交量呈现下滑迹象。业内人士认为,后市成交量的不确定性需要政策层面给予自住需求购房者更多支持,以维持房地产市场健康平稳发展。

### 相关链接

#### 最短命微调政策盘点

**NO1 佛山:**放宽限购条件。2011年10月宣布,对符合市、区人才引进政策的非本市户籍人员,购房时可不受个人所得税证明以及社保证明的限制,佛山市户籍居民家庭在现行限购政策和和住房套数的基础上,允许增购一套7500元/平方米以下的住房。持续时间:1天。

**NO2 芜湖:**首套房购房补贴。2012年2月宣布,2012年买房契税全免;购90平方米以下房子,给予50到150元/平方米不等的补贴;根据不同学历给予使用专业人才额外购房补贴。持续时间:4天。

**NO3 上海:**居住证满三年可购二套房。2012年2月宣布,外地户籍居民持长期居住证满三年,可以享受本地户籍居民同等购房资质,即可以购买第二套房。持续时间:7天。

**NO4 成都:**放松对购房者的资格审查。2011年11月11日,成都市房管局召集当地多家开发商座谈,并在会上宣布,政府准备仅在房产证登记发放时审核购房人资格,而原来签约时对购房人的资格审核,转交由开发商和房产中介执行。持续时间:7天。

**NO5 中山:**限价令。2011年11月10日,中山市出台楼市“限价令”,将商品房售价限制在5800元/平方米之下。持续时间:51天。

#### 居住与投资双重需求刺激

##### 豪宅市场逆市热销

□宗禾

楼市持续一年多来,成交不振,但是高端住宅市场却有着不同表现。刚刚过去的4月,在3千多套成交中,180平方米以上的豪宅占比不少。而且,在中低端住宅产品价格微降时,高端住宅价格却是不跌反涨。

同策咨询研究中心数据显示,4月份,上海10万单价以上的房源就成交了22套,较3月份增加了17套,更是创下了去年5月份以来的新高。刚刚上市的滨江凯旋门一个项目就占去了18套,相当夺人眼球,该盘成交房源全部集中在5、6号楼,单价在10-12万元/平方米区间内的居多。

以青岛的高端住宅项目海信温泉王朝来看,5月1日,全精装别墅亮相,主打室外到室内的全成品:景观成熟,配套便捷,精装到位,家具齐全。当天共来访客户103组,创温泉板块别墅来访最高记录。

同策咨询研究中心分析师许之静认为,天价豪宅表现强劲,有其偶然性,也有其必然性。必然性在于,一季度以来,众多高端项目加入销售大军,引发了高端人士在长期需求挤压后的爆发。据了解,4月份以来新获预售证项目明显增多,基本都集中于中高端项目,供应前10项目中就有6个项目属于中高端公寓产品或者是别墅项目。分析人士认为,豪宅作为保值增值抗通胀产品,在现有市场行情下,行情好于竞争激烈的中低端住宅市场。